

BAB II

KONSEP UMUM *IJĀRAH* (SEWA-MENYEWA)

A. Akad

1. Pengertian Akad

Sebelum mengenal lebih jauh sewa-menyewa (*Ijārah*) alangkah baiknya mengenal dulu akad dalam sewa-menyewa (*Ijārah*). Istilah “perjanjian” dalam hukum Islam disebut ”akad”. Kata akad berasal dari kata *al-‘aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabth*). Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah peristiwa penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.¹

Akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf, atau pelepasan hak, bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua belah pihak adalah pandangan ahli-ahli hukum modern. Pada masa pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fukaha memang memisahkan secara tegas kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam akad khusus mereka tidak membedakan antara akad dan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak, wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan mengenai jual beli, sewa-

¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah studi tentang teori akad dalam fikih muamalat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, h. 68.

menyewa dan sebagainya, serta mendiskusikan apakah hibah memerlukan ijab dan kabul atau cukup ijab saja.

Untuk terpenuhinya sebuah akad, maka dalam sebuah perikatan haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. *Al-ahdu* (perjanjian), yaitu sebuah pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat bagi orang yang menyatakan untuk melaksanakan janjinya tersebut.
- b. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama, dan persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
- c. Apabila kedua buah janji dilaksanakan oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan sebagai akad, sesuai dengan yang ada dalam surat Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S. Al-Maidah Ayat 1).²

2. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad.

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur

² Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Cet. 1, Jakarta: Prenada Media, 2005, h. 45.

tersebut yang membentuknya. Sebagai contoh rumah misalnya, terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya, yaitu fondasi, tiang, lantai, dinding, atap dan seterusnya. Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun.

Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

1) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqīdan*).

Para pihak yang melakukan akad disebut dengan '*Aqīdain*. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia, dan badan hukum. Manusia yang dapat dibebani hukum ialah bagi mereka yang sudah *mukallaf* atau orang yang dianggap sudah mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial.

2) Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*)

Ijab dan kabul ialah ungkapan para pihak yang melakukan akad. Ijab adalah suatu pernyataan atau janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ulama' fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a) *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b) *Tawāfuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.

- c) *Jazmul irādataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

3) Objek akad (*mahallul-‘aqd*)

Objek akad (*mahallul-‘aqd*) ialah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu, dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh syari’at.

4) Tujuan akad (*maudhu’ al-‘aqd*).

Menurut ulama’ fikih tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari’at tersebut. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum Islam dengan diketahui pihak yang lainnya, maka pernikahan itu pun haram hukumnya.³

b. Syarat Akad.

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad di atas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*syurūth al-in’iqād*).

Syarat-syarat yang terkait dengan rukun akad ini disebut syarat terbentuknya akad (*syurūth al-in’iqād*). Jumlahnya, seperti terlihat dari apa yang di kemukakan di atas, ada delapan macam, yaitu:

³ Syamsul Anwar, *Hukum...*, h.60.

- 1) *Tamyiz*,
- 2) Berbilang pihak (*at-ta'adūd*),
- 3) Persesuaian ijab dan kabul (kesepakatan),
- 4) Kesatuan majelis akad,
- 5) Objek akad dapat diserahkan,
- 6) Objek akad tertentu atau dapat ditentukan,
- 7) Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/*mutaqawwīm* dan *mamluk*).
- 8) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak.⁴

Kedelapan syarat ini beserta rukun akad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok (*al-ashl*). Apabila pokok ini tidak memiliki wujud yuridis *syar'i* apa pun. Akad semacam ini disebut akad batil.

3. Tujuan Akad.

Tujuan Akad merupakan rukun keempat menurut beberapa para ahli hukum Islam kontemporer, dibedakan dengan objek akad, yang merupakan rukun ketiga akad. Objek akad adalah sesuatu yang karenanya berlaku akibat hukum pokok yang menjadi maksud para pihak. Dengan kata lain, objek akad merupakan tempat terjadinya akibat hukum, sedangkan tujuan akad adalah maksud para pihak yang bila terealisasi timbul akibat hukum pada objek tertentu.

Tujuan akad dapat ditandai beberapa karakteristik, yaitu :

a) Bersifat Objektif

Artinya berada dalam akad sendiri, tidak berubah dari satu akad kepada akad lain, sejenis dan terlepas dari kehendak para pihak, sebab tujuan akad ini (dalam kasus akad bernama) ditetapkan oleh pembuat hukum.

⁴ Syamsul Anwar, *Hukum...*, h. 99.

b) Menentukan Jenis Tindakan Hukum

Dalam arti tujuan akad ini membedakan satu jenis akad dari jenis lainnya. Misalnya akad sewa-menyewa berbeda dengan akad jual beli karena berbedanya tujuan masing-masing.

c) Fungsi Hukum dari Tindakan Hukum

Artinya ia membentuk sasaran hukum, baik dilihat dari sudut pandang ekonomi maupun sudut pandang sosial, yang hendak diwujudkan oleh tindakan hukum bersangkutan.⁵

4. Batal dan Sahnya Akad.

Akad yang sah ada kemungkinannya tidak dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena tidak terpenuhinya beberapa syarat berlakunya akibat hukum akad, yaitu

- 1) Adanya kewenangan atas objek (aset yang menjadi objek),
- 2) Adanya kewenangan terhadap tindakan hukum yang dilakukan.

Akan tetapi, meskipun syarat ini juga telah terpenuhi masih ada dalam akad itu kemungkinan hak salah satu pihak untuk membatalkan akad secara sepihak karena sifat akad itu sendiri atau karena adanya beberapa jenis *khiyār* (hak opsi) yang dimiliki oleh pihak salah satu pihak. Apabila akad bebas dari adanya hak salah satu pihak untuk membatalkan akad secara sepihak, maka itu merupakan akad yang sah dan menimbulkan akibat hukum serta akibat hukum itu telah dapat dilaksanakan.

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun atau syarat-syarat tersebut terpenuhi, tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksud tidak terpenuhi. Akan tetapi oleh karena syarat-syarat akad itu beragam jenisnya, maka pembatalan dan keabsahan akad

⁵ Gemala Dewi, *Hukum...*, h. 220.

menjadi bertingkat-tingkat sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat-syarat itu terpenuhi.

Keseluruhan akad dalam berbagai tingkat pembatalan dan keabsahan sebagaimana tersebut di atas dibedakan menjadi dua golongan kelompok, yaitu :

- 1) Akad yang tidak sah, yang meliputi akad batal (akad yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat pembentukan akad) dan *fāsīd* (akad yang memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi keabsahan akad), dan
- 2) Akad yang sah dengan tiga tingkatan, yaitu *maukuf* (akad yang sah karena sudah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya maupun syarat keabsahannya, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan), akad *nafidz gair lazīm* (akad yang sudah dapat dilaksanakan hukumnya, akan tetapi belum meningkat penuh karena satu pihak atau keduanya masih dapat membatalkan secara sepihak) dan akad *nafidz lazīm* (akad yang sudah dapat dilaksanakan akibat hukumnya dan telah meningkat penuh).⁶

B. Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

1. Pengertian Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Al-Ijārah berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al 'Iwaddhu* atau berarti ganti, dalam pengertian *syara'* *Al-Ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁷

Sedangkan dalam konteks KUH Perdata *Al-Ijārah* disebut sebagai sewa–menyewa. Sewa–menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak

⁶ Gemala Dewi, *Hukum...*, h. 244.

⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah ke-13*, Bandung : Al-Ma'arif, h. 15.

yang satu mengikat diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian unsur esensial dari sewa-menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata adalah kenikmatan/manfaat, uang, dan jangka waktu.

Dalam bahasa Arab sewa-menyewa dikenal dengan *Al-Ijarah* yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil suatu manfaat dengan jalan penggantian jumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopedia Muslim *Ijarah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu.⁸

Jadi antara pengertian dalam bahasa Arab, dan pengertian dalam KUH Perdata mempunyai unsur kesamaan, sedangkan yang membedakannya bahwa pengertian dalam bahasa Arab tidak secara tegas menentukan jangka waktu. Dengan demikian setiap perjanjian sewa-menyewa harus ditentukan jangka waktu yang tegas. Hal ini penting mengingat salah satu sifat sewa-menyewa adalah sewa-menyewa tidak bisa diputuskan oleh jual beli atau peralihan hak lainnya, seperti hibah dan waris. Sehingga kemungkinan jika pihak yang menyewakan bermaksud menjual barang miliknya akan mengalami kesulitan.

Di dalam hukum Islam istilah orang yang menyewakan dikenal dengan *mu'jir*; sedangkan orang yang menyewa diistilahkan dengan *musta'jir*; dengan benda yang disewa dikenal dengan istilah *ma'jur*; serta yang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ujrah*.

⁸ Abdul Ghofur Ansori, *Pokok-pokok Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Citra Media, 2006, h. 45.

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy mendefinisikan *ijārah* sebagai akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁹

Ulama' Hanafiyah dalam mendefinisikan *al-ijārah* ialah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Ulama' Syafi'iyah mendefinisikan dengan: transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu.

Ulama Malikiyyah dalam mendefinisikan *al-ijārah*, yaitu pemilikan manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Sedang M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan *Ijārah* ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.¹⁰

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, dalam fikih sunah mendefinisikan *ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹¹

Dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *Ijārah* (Sewa-Menyewa) adalah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewakan tersebut. Dapat pula berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya tulis seperti pemusik.

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Al-Ijārah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyaratkan dalam

⁹ Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999, h.85-86.

¹⁰ Abdul Ghofur Ansori, *Pokok...*, h. 48.

¹¹ Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, h. 150.

Islam. Hukum asalnya Jumhur Ulama adalah mubah (boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat al-Qur'an, hadist-hadist Nabi, dan ketetapan Ijma Ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan *al-ijarah* sebagai berikut:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَعْجِرُهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS.Al-Qashash: 26)

Ayat ini berkisah tentang perjalanan Nabi Musa as bertemu dengan kedua putri Nabi Ishaq, salah seorang putrinya meminta Nabi Musa as untuk disewa tenaganya guna menggembala domba. Kemudian Nabi Ishaq as bertanya tentang alasan permintaan putrinya tersebut. Putri Nabi Ishaq mengatakan bahwa Nabi Musa as mampu mengangkat batu yang hanya bisa diangkat oleh sepuluh orang, dan mengatakan ‘*karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya*’. Cerita ini menggambarkan proses penyewaan jasa seseorang dan bagaimana pembayaran upah itu dilakukan.¹²

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٢٧﴾

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian

¹² M, Quraish Shihab, *Tafsir al-Mishbah Pesan Keserasian al-Qur'an*, Ciputat: Lentera Hati, 2000, h. 579.

mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S.Az-Zukhruf: 32)

Lafadz “sukhriyyan” yang terdapat dalam ayat di atas bermakna “saling menggunakan”. Menurut Ibnu Katsir, lafadz ini diartikan dengan “supaya kalian bisa saling mempergunakan satu sama lain dalam hal pekerjaan atau yang lain, karena di antara kalian saling membutuhkan satu sama lain”. Terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian, orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad *Ijarah* atau sewa-menyewa.¹³

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الرِّمَشَقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدٍ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata, telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya." (H.R. Ibnu Majah)

Landasan ijma'nya adalah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.¹⁴

3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa.

¹³M, Quraish Shihab, *Tafsir*....., h.240.

¹⁴ DSN MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, Cet. 4, Ciputat: Gaung Persada, 2006, h. 57

Secara yuridis agar perjanjian sewa-menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memiliki rukun dan syarat-syaratnya. Unsur penting terpenting harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu memiliki kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal).

Menurut jumhur ulama rukun sewa menyewa terdiri dari:

- a) Adanya para pihak sebagai subjek hukum (penyewa dan yang menyewakan)

Mu'jir dan *Musta'jir* adalah orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta) dan saling rela.¹⁵

- b) Terdapat barang yang disewakan

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- 2) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
- 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah menurut *syara'* bukan hal yang dilarang. Benda

¹⁵ Hasby Ash-Shiddieqy, *pengantar...*, h. 27.

yang disewakan disyaratkan kekal ‘*ain (dzat)*-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

c) Adanya *ijab qābul* dari pihak tersebut.

Ijab dan *qābul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qābul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya ijab untuk menerangkan persetujuannya.

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) *Mu'jir* dan *musta'jir* telah *tamyiz* (kira-kira berumur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.
- 2) *Mu'jir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
- 3) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa.

Bahwa di dalam perjanjian/akad sewa-menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dengan adanya paksaan menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi al-Qur'an surah *An-Nisa* ayat 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S.*An-Nisa* ayat 29)

d) Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan.

Maksudnya adalah setiap barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar milik orang yang menyewakan.

- 1) Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat.
- 2) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan.
- 3) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah diperbolehkan oleh agama.
- 4) Harus ada kejelasan mengenai beberapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Dengan terpenuhinya rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian/akad *ijārah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekuensi yuridis atas perjanjian yang sah, ialah perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian akad, termasuk akad sewa-menyewa/*ijārah* menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di bawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa.

- a) Pihak pemilik objek perjanjian sewa-menyewa atau pihak yang menyewakan.
 - 1) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
 - 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

- 3) Memberi si penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
- 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang melintangi pemakaian barang.
- 5) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
- 6) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.

b) Pihak Penyewa

Ia wajib memakai barang yang disewakan sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.

- 1) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 2) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
- 3) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- 4) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Yang dalam konteks sewa-menyewa ini berupa memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa/membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan, bagi penyewa adalah menjadi bapak

rumah yang baik), dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain di luar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan barang dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tatanan barang yang disewakan.

Adanya wan prestasi bisa menyebabkan adanya pembatalan perjanjian, dalam hal-hal tertentu bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi para pihak yang dirugikan.

5. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Dilihat dari segi objeknya *ijārah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu: *ijārah* yang bersifat manfaat dan *ijārah* yang bersifat pekerjaan.

- a) Sewa-menyewa yang bersifat manfaat, contohnya adalah sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka Jumhur ulama sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa-menyewa.
- b) Sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Sewa-menyewa seperti ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, misalnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu dll. Sewa-menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, misalnya menggaji seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam, serta sewa-menyewa yang bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, misalnya tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit. Kedua bentuk sewa-menyewa terhadap pekerjaan ini hukumnya diperbolehkan.

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan.¹⁶

Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa-menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.¹⁷

6. Resiko

Dalam perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai objek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Sehingga dalam hal yang terjadi kerusakan barang maka resiko ditanggung oleh pemilik barang, kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari penyewa.

Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian tidak disengaja, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut gugur, sedangkan jika masih ada salah satu

¹⁶ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, h. 183-185.

¹⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*, Cet. 1, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003, h. 235.

bagian yang tersisa, maka si penyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.¹⁸

7. Perihal Penyewaan Ulang

Sebagaimana yang kita ketahui, bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewanya dan bagi pemilik barang berkepentingan atas harga sewa. Dalam realitasnya sering kali seseorang, karena suatu hal bermaksud menyewakan ulang barang yang disewanya, bahkan mungkin di tunjukan untuk memperoleh keuntungan ekonomis.

Pada dasarnya penyewa diperbolehkan untuk menyewa ulang barang yang disewanya, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang semula, sehingga tidak menimbulkan kerusakan pada barang yang disewa. Tentu saja, agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari, lebih baik terlebih dahulu meminta izin kepada pemilik barang sewa.

8. Sewa-Menyewa Rumah

Sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali.

Hal ini diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya selain itu pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara

¹⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *kitab undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradaya Paramita, 2004, h. 382.

rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni, sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat.

9. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian, di mana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *faskh*), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, harus dengan kesepakatan.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi objek sewa-menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu pihak yang meninggal diganti oleh ahli warisnya. Demikian juga apabila terjadi jual beli, karena jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa.

Beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*faskh*) adalah:

a) Terjadi aib pada obyek sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

b) Rusaknya obyek yang disewakan

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang

diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.

c) Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa-menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa-menyewa berakhir.

Namun jika terdapat uzur yang mencegah *faskh*, seperti jika masa sewa-menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai ditanam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

d) Adanya uzur

Menurut Mazhab Hanafi, apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan *ijārah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir. Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut

dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.

Pembatalan akad *ijārah* dapat dilakukan secara sepihak, karena ada alasan yang berhubungan dengan pihak yang berakad ataupun obyek sewa itu sendiri. Akad ini bisa berhenti, karena ada keinginan dari salah satu pihak untuk mengakhirinya. Atau juga karena obyek sewa yang rusak dan sudah tidak mampu mendatangkan manfaat bagi penyewa.

Apabila akad *ijārah* telah berakhir, pihak penyewa wajib mengembalikan barang sewa. Jika berupa barang berbentuk harta bergerak, maka wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Jika sewanya berupa barang dalam bentuk harta tidak bergerak wajib dikembalikan dalam keadaan kosong.¹⁹

Para ulama fikih menyatakan bahwa akad sewa-menyewa atau *ijārah* akan berakhir apabila:

- 1) Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang hilang.
- 2) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sewa telah berakhir. Apabila yang disewakan itu adalah rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu adalah jasa seseorang, maka itu berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fikih.

Dari sini dapat disimpulkan bahwa di samping muamalah jual beli maka muamalah sewa-menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan oleh Nor Hasanuddin dari “*Fiqh As-Sunnah*”, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006, Cet. 1, h. 215.

mulai zaman *jahiliyyah* hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa-menyewa ini tidak diperbolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa-menyewa diperbolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'ah Islam yaitu menjual belikan manfaat suatu barang.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat *konsensual*. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'jir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).²⁰

Akibat hukum dari sewa-menyewa adalah jika sebuah akad sewa-menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi, maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dibenarkan.

²⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih...*, h. 199-200.